LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. Identificação do solicitante:

O presente laudo de avaliação foi elaborado por solicitação da Secretaria Municipal de Assistência Social de Terra Alta - PA.

2. Finalidade:

Este laudo de avaliação tem por finalidade determinar se o valor proposto pelo(a) proprietário(a) está dentro dos parâmetros de mercado para que seja possível determinar a viabilidade da locação do mesmo pela Prefeitura Municipal de Terra Alta – PA.

3. Objetivo da avaliação:

O objetivo deste laudo de avaliação é determinar se o valor proposto pelo(a) proprietário(a) está de acordo com os valores praticados pelo mercado local com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do objeto avaliado, apresentando como conclusão se o valor da locação está compatível com o valor de mercado.

4. Caracterização do imóvel avaliado:

O imóvel em estudo é classificado como edificação térrea subdividida em uma sala de jantar, dois quartos, uma cozinha aberta, um banheiro e uma área de serviços sem cobertura aos fundos, totalizando 116,00 m² de área construída. A edificação é composta por elementos estruturais em concreto armado, fechamento convencional em alvenarias de blocos cerâmicos e sistema de cobertura misto constituído por tramas em madeira de lei, telhas cerâmicas do tipo capa-canal e telhas de fibrocimento.

O imóvel possui sistema de forro apenas nos quartos. Fazendo com que a estrutura da cobertura e telhas fiquem aparentes. Entretanto seu telhado encontra-se em boas condições. Grande parte do telhamento está bem posicionado e não foi possível verificar a presença de goteiras ou outras patologias. Entretanto a cobertura da cozinha aberta necessita de pequenos reparos.

O imóvel possui fechamentos em grade de ferro em sua fachada, acesso ao interior em porta de vidro, duas folhas e mola. Já os ambientes internos possuem portas e janelas em madeira, a tirar pelo banheiro que encontra-se sem porta.

Quanto aos seus revestimentos de parede e piso, a edificação possui sistema de pisos satisfatório. A tirar a garagem, sala de jantar, cozinha e área de serviços, o restante dos ambientes são revestidos com lajotas cerâmicas. Já ao se tratar de revestimentos de parede, internamente o imóvel encontra-se pintado e revestido, necessitando apenas de repintura. Entretanto, a área de serviços e as faces externas das paredes laterais e fundos estão aparentes, sem a presença de chapisco e reboco. A não execução desses serviços possibilita futuros transtornos pois podem ocasionar diversos pontos de infiltração nas bases das alvenarias.

O sistema elétrico é predominantemente de sobrepor, com pontos de tomadas fixados nas paredes por meio de calhas PVC. Pela não existência de forros, os pontos de luz encontram-se com a fiação aparente e fixados diretamente na trama em madeira da cobertura. A não proteção do cabeamento pode danificar o mesmo pois estará sujeito as intempéries do meio e a ataques de pragas, que podem acabar danificando o isolamento dos mesmos.

O sistema hidrossanitário do banheiro encontra-se predominantemente em boas condições, com pontos d'água funcionais e louças sanitárias em boas condições.

De modo geral, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação. O mesmo é atendido por energia elétrica e água vindos diretamente das concessionárias locais, seu acesso se dá por via não pavimentada constituída de meio fio com sarjeta, possibilitando a drenagem superficial de águas pluviais.

- Endereço: Travessa São Francisco, 456, Centro, CEP: 68773-000, Terra Alta - PA
- Proprietário: Sr. Marcio Ivan Saraiva dos Santos
- Área do lote: 148,20 m²
- Área Construída: 116,00 m²

Figura 1: Imagem aérea da localização do imóvel

Coordenadas geográficas:

- 01°02'23.22" S
- 47°54'30.26"W

A seguir, imagens atuais do imóvel em análise:

Figura 2: Fachada principal

Figura 3: Vista lateral

Figura 4: Fundos

Figura 5: Pátio coberto

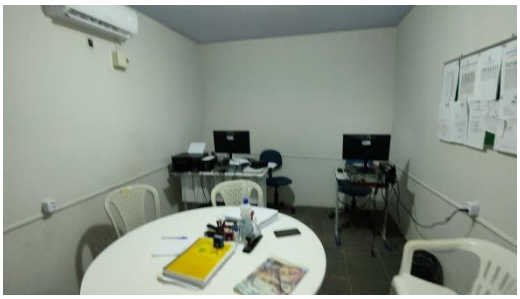
Figura 6: Escritório

Figura 7:

Figura 8: Recepção

Figura 9: Recepção

Figura 10: Banheiro

Figura 11: Cozinha

Figura 12: Cozinha

Figura 12: Cozinha

5. Diagnóstico de mercado:

O objeto em avaliação encontrasse na zona urbana do município de Terra Alta – PA e em seu entorno encontram-se edificações de fins residenciais, comerciais e institucionais.

O imóvel é de fácil acesso devido estar localizado na região central do município, a cerca de 130,00m da PA-136, principal rodovia de acesso ao município.

6. Determinação dos valores de mercado:

Para o desenvolvimento do estudo, adotou-se o método comparativo de valor médio de locação de imóveis conforme mercado local para cálculo do valor unitário da edificação. O método será demonstrado a seguir:

Parâmetros	
Estado de conservação	Coef.
Ótimo	1,0
Bom	0,9
Regular	0,7
Péssimo	0,5

Memória de cálculo				
Descrição	Área const.	Aluguel	Coef.	Valor/ m²
Imóvel 01	83,23 m²	R$ 1.000,00	0,7	R$ 8,41/ m²
Imóvel 02	82,32 m²	R$ 1.000,00	0,9	R$ 10,93 m²
Imóvel 03	90,64 m²	R$ 1.000,00	0,9	R$ 9,93/ m²
Valor/ m² (Média aritmética)				R$ 9,76/ m²

Cotações de locações de imóveis no município de Terra Alta – PA:
Endereços:

Imóvel 01: Travessa São Francisco, 230 A - Centro;

Figura 22: Fachada principal

Figura 23: Vista interna

Imóvel 02: Rua Magalhães Barata, 760 - Centro;

Figura 24: Fachada principal

Figura 25: Vista interna

Imóvel 03: Rua da Portelinha, s/n-Centro.

Figura 26: Fachada principal

Figura 27: Vista interna

Cálculo do valor de mercado para a locação do imóvel proposto:
Área construída: 116,00 m²
Valor/m² (mercado): R$ 9,76/ m²
Coeficiente: 0,9

Valor de mercado = Área construída x Valor/m² (mercado) x Coeficiente

Valor de mercado = 116,00 m² x R$ 9,76/ m² x 0,9

Valor de mercado para locação = R$ 1.018,94

7. Conclusão:

O valor proposto pelo(a) locador(a) é de R$ 1.000,00 (um mil reais), o valor calculado para o imóvel conforme os preços de mercado é de R$ 1.018,94 (um mil, dezoito reais e noventa e quatro centavos), logo, **concluo** que o valor proposto pelo(a) locador(a) encontra-se abaixo do valor de mercado. **Sendo assim a proposta de locação é vantajosa para a administração municipal.**

Terras Alta - PA, 19 de dezembro de 2022.

OZIENI GALVAO MATOS:74383590268
Assinado de forma digital por OZIENI GALVAO MATOS:74383590268

ARTHUR CESAR BALATA SIQUEIRA:01037055209
Assinado de forma digital por ARTHUR CESAR BALATA SIQUEIRA:01037055209

Arthur César Balata Siqueira
CREA-PA nº 1516667670
Engenheiro Civil PMTA